

Årsredovisning 2015

BRF SALEM ÅRSTIDEN 769616-3208

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 45 lägenheter om totalt 3 588 kvm och 1 lokal om 9 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Inga Birgitta Karlsson	Suppleant
Lennart Bjurling	Suppleant
Jill Lindholm	Sekreterare
Björn Heiling	Ledamot
Håkan Sundin	Ledamot
Joakim Andersson	Ledamot
Gunilla Apelman	Kassör

Valberedning

Jan Åkerberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alt. två ledamöter i förening

Revisorer

Anders Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

Sommar/höst 2015 Underhåll av fasader samt balkonger

Planerade underhåll

Vår 2016 Översyn avloppsstammar samt nya ventilationsfläktar

Vår 2016 Ny lekplats

Höst/vinter 2016 Renovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Ytterligare tre parkeringsplatser har skapats under året i syfte att i större utsträckning möta medlemmarnas behov. Föreningen har också under verksamhetsåret genomfört radonmätning för att säkerställa att inga lägenheter har för höga värden.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Med hjälp av vår ekonomiska förvaltare och med underhållsplanen som underlag har vi infört rättvisa avgifter. Det innebär att avgiftsnivåerna kommer att kunna bära framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen. Ingen generations boende kommer att behöva sponsra annan generations boende.

Föreningen har också under verksamhetsåret bytt bank och i det sammanhanget förhandlat ned räntenivåerna på föreningens krediter.

Övriga uppgifter

Ordförande har ordet

Vår fina förening fortsätter sin resa mot att bli ännu bättre. Känner mig otroligt trygg i de olika insatser vi gjort under det gångna verksamhetsåret i form av fasadrenoveringen, nya parkeringsplatser och införandet av rättvisa avgifter för att nämna några av de jobb vi har bakom oss. Att bo i och tillhöra en förening som har god ordning på sina hus, sin mark och sin ekonomi skapar både trygghet och ekonomiska värden. En målbild vi ska fortsätta att sträva efter i vår förening.

Vill i det här sammanhanget också passa på att tacka min duktiga styrelse och alla trevliga medlemmar och hyresgäster för ett riktigt bra 2015. Vi möter det nya året starka och med goda förutsättningar att fortsätta resan framåt.

Thomas Andersson
Ordförande BRF Salem Årstiden

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 432	2 431	2 327	2 241
Årsresultat	-3 427	93	90	-201
Soliditet, %	49	55	55	55
Yttre fond	574	484	394	320
Taxeringsvärde	30 026	30 026	30 026	24 845
Bostadsyta, kvm	3 588	3 588	3 588	3 588
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	626	626	606	585
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 689	6 049	6 049	6 049
Genomsnittlig skuldränta, %	1,82	3,04	3,56	3,63
Belåningsgrad, %	50,82	45,78	45,59	47,41

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 101
Årets resultat	-3 427
Totalt	-30 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	90
Balanseras i ny räkning	-30 619
	-30 529

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 432	2 427
Rörelseintäkter		-0	4
Summa rörelseintäkter		2 432	2 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-4 957	-1 260
Övriga externa kostnader	7	-122	-99
Personalkostnader	8	-124	-88
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243	-242
Summa rörelsekostnader		-5 446	-1 688
Rörelseresultat		-3 014	743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-417	-662
Summa finansiella poster		-413	-650
Resultat efter finansiella poster		-3 427	93
Årets resultat		-3 427	93

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	47 122	47 364
Maskiner och inventarier	11	21	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 143	47 364
Summa anläggningstillgångar		47 143	47 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	19
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81	79
Summa kortfristiga fordringar		81	98

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		0	1 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 411	1 265
Summa kassa och bank		1 411	1 265

Summa omsättningstillgångar		1 493	2 363
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		48 635	49 727
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 829	27 829
Uppskrivningsfond		26 015	26 015
Fond för yttre underhåll		574	484
Summa bundet eget kapital		54 418	54 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 101	-27 104
Årets resultat		-3 427	93
Summa fritt eget kapital		-30 529	-27 011
Summa eget kapital		23 890	27 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 000	21 704
Summa långfristiga skulder		24 000	21 704
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130	121
Skatteskulder		111	110
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	504	475
Summa kortfristiga skulder		745	706
Summa eget kapital och skulder		48 635	49 727
Ställda säkerheter	16	24 000	24 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Salem Årstiden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	6,7-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft 2 anställda, 1 kvinnor och 1 män. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	168	166
Hysesintäkter, p-platser	122	121
Årsavgifter, bostäder	2 137	2 137
Övriga intäkter	5	8
Summa	2 432	2 431

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Snöskottning	43	42
Städning och fastighetsskötsel	57	42
Trädgårdsarbete	4	4
Övrigt	11	72
Summa	115	160

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	25	45
Summa	25	45

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Fasadrenovering	3 722	0
Summa	3 722	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	80	76
Sophämtning	63	57
Uppvärmning	568	470
Vatten	129	129
Summa	840	733

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	42	41
Fastighetsskatt	56	55
Kabel-TV	157	157
Självrisker	0	47
Övrigt	0	22
Summa	256	322

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1	11
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	51	39
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	53	35
Summa	122	99

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Löner, arbetare	21	16
Sociala avgifter	20	13
Styrelsearvoden	83	59
Summa	124	88

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416	661
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	417	662

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>48 344</u>	<u>48 344</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>48 344</u>	<u>48 344</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-980	-739
Årets avskrivning	-242	-242
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 222</u>	<u>-980</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u><u>47 122</u></u>	<u><u>47 364</u></u>
---------------------------------------	----------------------	----------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 209	22 209
Taxeringsvärde mark	7 817	7 817
Summa	30 026	30 026

Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	0	0
Inköp	21	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	21	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>21</u>	<u>0</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	13	13
Inkomsträntor	2	2
Kabel-TV	39	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	25
Summa	81	79

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	25 936	-	-	25 936
Upplåtelseavgifter	1 892	-	-	1 892
Fond, yttre underhåll	484	-	90	574
Uppskrivningsfond	26 015	-	-	26 015
Balanserat resultat	-27 104	93	-90	-27 101
Årets resultat	93	-93	-3 427	-3 427
Eget kapital	27 317	0	-3 427	23 890

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-02-29	0,7 %	6 000	
Stadshypotek	2016-02-29	0,7 %	6 000	
Stadshypotek	2015-12-16	0,92 %	4 400	
Stadshypotek	2015-12-28	1,09 %	6 000	
Stadshypotek	2016-02-19	1,02 %	1 600	
Nordea Hypotek				21 704
Summa			24 000	21 704

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	7	8
Förutbetalda avgifter/hyror	208	203
Löner	99	75
Räntor	9	0
Sociala avgifter	31	24
Uppvärmning	64	69
Utgiftsräntor	2	82
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70	0
Summa	504	475

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000

Underskrifter

Rönninge 2016 03 29

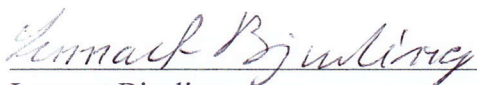
Ort och datum




Thomas Andersson
Ordförande



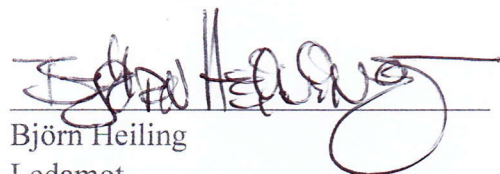
Inga Birgitta Karlsson
Suppleant




Lennart Bjurling
Suppleant



Jill Lindholm
Sekreterare



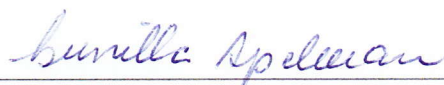
Björn Heiling
Ledamot



Håkan Sundin
Ledamot



Joakim Andersson
Ledamot



Gunilla Apelman
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Anders Persson
Revisor